臺灣新北地方法院民事判決

113年度重訴字第504號

原　　告　徐文珠
　　徐秀鳳
000000000000000000
共　　同
訴訟代理人　吳茂榕律師
　　王馨儀律師
被　　告　天台廣場大樓管理委員會
000000000000000000
法定代理人　黃昭叡（即文怡投資股份有限公司之指定代表人）
000000000000000000
000000000000000000
000000000000000000
訴訟代理人　陳宜鴻律師

上列當事人間請求損害賠償事件，經本院於民國115年9月4日言詞辯論終結，判決如下：

主　文

原告之訴及假執行之聲請均駁回。

訴訟費用由原告負擔。

事實及理由

壹、程序方面：

按當事人法定代理人代理權消滅者，訴訟程序在有法定代理人承受其訴訟以前當然停止；但於有訴訟代理人時訴訟程序不當然停止，民事訴訟法第170條、第173條前段分別定有明文。又第168條至第172條及前條所定之承受訴訟人，於得為承受時，應即為承受之聲明，同法第175條第1項亦有明文。查本件被告天台廣場大樓管理委員會之法定代理人原為周詳人，嗣其任期屆滿後，被告民國115年1月13日改選主任委員為文怡投資股份有限公司，經指定黃昭叡為其代理人，此有天台廣場大樓管委會第18屆第一次管理委員會會議紀錄、文

怡投資股份有限公司函、新北市三重區公所115年3月2日新北重工字第1153079388號函、委任狀在卷可稽（本院重訴字卷二263第267至273頁），是被告具狀聲明承受訴訟（本院重訴字卷二第263頁），核無不合，應予准許。

貳、實體方面：

一、原告主張：

㈠緣原告徐文珠為天台廣場大樓（下稱系爭大樓），門牌號碼新北市○○區○○路0段00號19樓房屋所有權人（下稱系爭19樓房屋）；原告徐秀鳳則為系爭大樓20、21樓房屋所有權人（下稱系爭20樓、21樓房屋）。詎自104年間起，系爭大樓頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚（下稱系爭遮雨棚）因設計不良，兩側斜度過大，每逢颱風、大雨時雨水加速落下，導致系爭19樓、20樓、21樓房屋屋頂多處防水層破損並漏水，原告2人所有房屋內之天花板、牆壁、電箱及裝潢設備亦均嚴重受損致無法使用之程度。原告曾屢向被告反映，經被告推諉多年後，被告終於願委請承包商修繕系爭大樓21樓之屋頂天花板及改善系爭遮雨棚，惟該工程迄今尚未完工，且施工法無法妥善解決系爭大樓21樓屋頂漏水原因，反使漏水情形惡化。

㈡原告徐文珠之系爭19樓房屋因上開漏水問題，受有大廳、包廂、廁所、隔間及走道之天花板坍塌、屋內漏水、裝潢受損等損害，因漏水需支出之修繕費用有拆除清運工程229萬元、修繕工程236萬2,250元，共計465萬2,250元，但本件僅暫請求300萬元；又原告徐文珠前就系爭19樓房屋與訴外人邱家宏簽訂租約，承租期間自98年8月10日起至108年8月9日止，約定租金為每月新臺幣（下同）20萬元，然租期屆滿後，邱家宏不願續租，原告徐文珠亦無法順利出租，系爭19樓房屋自108年9月起至原告113年1月起訴止，共計空屋53個月，原告徐文珠因此受有至少1,060萬元之租金損失，但僅暫請求500萬元。原告徐文珠之系爭19樓房屋因漏水導致之損害共計請求800萬元。

㈢原告徐秀鳳之系爭20樓房屋因上開漏水問題，受有員工休息區大廳天花板、機房、辦公室之地板及天花板滲漏水、櫃台地板塌陷、室內木作裝潢受潮遭白蟻蛀蝕等損害，因漏水需支出之拆除清運費用有220萬5,000元、修繕工程141萬8,500元，共計362萬3,500元；原告徐秀鳳之系爭21樓房屋亦因上開漏水問題，受有多處天花板漏水、地板塌陷、室內木作裝潢受潮遭白蟻蛀蝕等損害，因漏水需支出之拆除清運費用有227萬2,600元、修繕工程164萬5,950元，共計391萬8,550元，系爭20樓、21樓房屋修繕費用共754萬2,050元，但僅暫請求500萬元；又原告徐秀鳳前就系爭20、21樓房屋與訴外人柯庭逸簽訂租約，承租期間自101年5月5日起至109年5月4日止，約定租金為每月35萬元，然租期屆滿後，柯庭逸不願續租，原告徐文珠亦無法順利出租，系爭20、21樓房屋自109年6月起至原告113年1月起訴止，共計空屋44個月，原告徐秀鳳因此受有至少1,540萬元之租金損失，但僅暫請求1,000萬元。原告徐秀鳳之系爭20樓、21樓房屋因漏水導致之損害共計請求1,500萬元。

㈣為此，原告2人均依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、第191條、第213條第1項、第3項、第215條、第216條第1項等規定，擇一請求被告應給付原告2人如附表所示之金額及利息。

㈤聲明：1.被告應給付原告徐文珠800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；2.被告應給付原告徐秀鳳1,500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；3.願供擔保請准宣告假執行。

二、被告則以：

㈠系爭大樓19樓至21樓並無原告所稱漏水情事，原告固提出原證4、原證6及原證8照片為憑，然自上開照片無法確認拍攝日期及地點，且各該照片上手寫註記文字為原告自行加註，尚無從據此逕認系爭大樓19樓至21樓存在漏水情事。原告復

提原證14會議紀錄、原證14-1協議書為憑，然原證14會議紀錄係於110年9月7日做成，其所載「協議書」，自不可能為110年10月10日做成之原證14-1協議書，況該協議書上並無任何人簽名，被告之前法定代理人周詳人亦未曾看過該協議書，從而，原告稱系爭大樓19樓至21樓有漏水情事應屬無稽。

㈡原告雖主張系爭大樓頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚造成系爭大樓19樓至21樓漏水，為該頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚並非被告所興建，而係83年間即遭他人無權占用，被告既不存在加害行為，自不得向被告請求損害賠償。

㈢原告另主張被告修繕系爭大樓屋頂天花板及系爭遮雨棚之行為，導致系爭大樓19樓至21樓漏水情事加重等語，惟原告迄未就「被告前揭修繕情事」與「原告主張之漏水情事」存在因果關係一節舉證證明，則原告此部分主張，亦屬無據。

㈣縱認原告因漏水而有權利遭受侵害，然原告就其所受損害範圍，僅提出原證9至原證11為憑，而原證9至原證11僅係工程行報價單，無從證明原告2人確有支出原證9至原證11報價單所載金額，原告自不得向被告請求此部分金額。

㈤原告2人均稱其原就系爭19樓、20樓、21樓房屋之原租客於租約到期後均不續約，致上開房屋無法出租，而有租金損失等情，然承租人於租期屆滿後未繼續承租之原因繁多，諸如自身規劃、經濟考量，或本即無續租計畫等，是系爭19樓、20樓、21樓房屋之原承租人不續租乙節，與原告主張之漏水情事間實無任何因果關係。況，原告主張系爭大樓自104年間即有嚴重漏水之情事，且系爭19樓、20樓、21樓房屋原2位承租人之租期分別持續至108年8月9日、109年5月4日，然該2位承租人均未提前終止租約，益徵該2位承租人未於租期屆滿後續租一節，實與原告主張之漏水情事無涉，原告自不得向原告請求給付租金損失。

㈥答辯聲明：1.原告之訴及假執行之聲請均駁回；2.如受不利判決，願供擔保請准宣告免假執行。

三、本院之判斷：

㈠按因故意或過失，不法侵害他人之權利者，負損害賠償責任；土地上之建築物或其他工作物所致他人權利之損害，由工作物之所有人負賠償責任。但其對於設置或保管並無欠缺，或損害非因設置或保管有欠缺，或於防止損害之發生，已盡相當之注意者，不在此限；共用部分、約定共用部分之修繕、管理、維護，由管理負責人或管理委員會為之。其費用由公共基金支付或由區分所有權人按其共有之應有部分比例分擔之。但修繕費係因可歸責於區分所有權人或住戶之事由所致者，由該區分所有權人或住戶負擔。其費用若區分所有權人會議或規約另有規定者，從其規定；管理委員會之職務如下：二、共有及共用部分之清潔、維護、修繕及一般改良，民法第184條第1項前段、第191條第1項、公寓大廈管理條例第10條第2項、第36條第2款分別分別定有明文。另當事人主張有利於己之事實者，就其事實有舉證之責任，民事訴訟法第277條前段定有明文。又民事訴訟如係由原告主張權利者，應先由原告負舉證之責，若原告先不能舉證，以證實自己主張之事實為真實，則被告就其抗辯事實即令不能舉證，或其所舉證據尚有疵累，亦應駁回原告之請求；再當事人在訴訟外所為不利於己之陳述，本未可與民事訴訟法第279條第1項所謂之自認同視，尚須審究其與實際情形是否相符，依自由心證以為取捨之依據（最高法院17年度上字第917號、76年度台上字第831號判決意旨可資參照）。

㈡經查，原告徐文珠為系爭19樓房屋所有權人，原告徐秀鳳則為系爭20樓、21樓房屋所有權人，且原告徐文珠前就系爭19樓房屋與邱家宏簽訂租約，承租期間自98年8月10日起至108年8月9日止，約定租金為每月20萬元，邱家宏於租期屆滿後即未再續租；原告徐秀鳳前就系爭20、21樓房屋與柯庭逸簽訂租約，承租期間自101年5月5日起至109年5月4日止，約定租金為每月35萬元，柯庭逸於租期屆滿後即未再續租等節，有原告所提系爭19樓至21樓房屋之建物第一類登記謄本及房

屋租賃契約書等件在卷可查（本院重訴字卷一第51至59、第297至315頁），復為被告所不爭執，固堪信為真。

㈢惟原告主張系爭大樓頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚因斜度過大致雨水加速落下，造成系爭19樓、20樓、21樓房屋屋頂多處防水層破損並漏水，原告2人所有房屋內之天花板、牆壁、電箱及裝潢設備均嚴重受損，經被告委請包商修繕屋頂天花板及改善系爭遮雨棚，迄今未完工，更使漏水情形惡化等節，為被告所否認，並以前揭情詞置辯，揆諸前揭說明，應由原告就其主張之上揭事實，負舉證責任。然查，本件就系爭19樓、20樓、21樓房屋是否有滲漏水之情形、所在位置分別為何、各該屋滲漏水之原因分別為何、是否因該大樓之頂樓所造成（頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚是否亦為造成原因）、修復漏水及回復原告所受損害之合理修繕方法及費用為何等情，原經兩造合意，擬由本院囑託新北市土木技師公會進行鑑定等情，此有原告之民事準備暨調查證據聲請狀、被告之民事答辯（三）狀、本院115年3月10日言詞辯論筆錄在卷足憑（本院重訴字卷二第31至33、262、277至279頁），惟原告嗣又表示不願送鑑定等語（本院重訴字卷二第336頁），而撤回聲請送鑑定本件漏水原因及其範圍，則原告主張因系爭大樓頂樓加蓋之鐵皮遮雨棚因斜度過大致雨水加速落下，造成系爭19樓、20樓、21樓房屋屋頂多處防水層破損並漏水，原告2人所有房屋內之天花板、牆壁、電箱及裝潢設備均嚴重受損，經被告委請包商修繕屋頂天花板及改善系爭遮雨棚，迄今未完工，更使漏水情形惡化等節，既未經鑑定自無從單依原告主張而遽認為真。

㈣再者，依原告所提出之照片（本院重訴字卷一第63至85、89至189、193至283頁），僅足認定該照片所示之房屋有裝潢破損、斑剝、老舊、水泥地板破損、地板濕潤、水漬、水痕、裝潢破損及牆角濕潤；所提出之報價單（本院重訴字卷一第285至295頁），亦僅足認定系爭19樓、20樓、21樓房屋因漏水須拆除及重新裝潢。至於原告另提出之天台廣場大樓

五人小組委員會議影本（本院重訴字卷二第39頁）、原告徐秀鳳與被告就漏水修繕之協議書影本（本院重訴字卷二第41至43頁）、被告與訴外人世康企業有限公司之工程承攬契約書影本（本院重訴字卷二第285至329頁），持以主張被告已自承對系爭19樓、20樓、21樓房屋之滲漏水負有賠償之責等語。惟查，此等文書均係在本件訴訟以外所為，縱屬被告不利於己之陳述，參諸前揭說明，尚無從與民事訴訟法第279條第1項所定自認同視，仍須審究與實際情形是否相符。觀諸天台廣場大樓五人小組委員會議影本（本院重訴字卷二第39頁），其中第三案「21樓屋頂修繕案」，說明「業主請求修繕21樓加蓋鐵皮屋（非天台大樓主建物）漏水」、決議「21樓業主若同意與管委會簽訂協議書（如附件），管委會將協商簽約事宜，竣工完成後，由業主負責業收工程，管委會則支付修繕工程款」等字句，但此會議紀錄尚不能證明原告主張屋頂多處防水層破損並漏水至系爭19樓、20樓、21樓房屋內等節為真實；又所提出原告徐秀鳳與被告就漏水修繕之協議書影本（本院重訴字卷二第41至43頁），則未見被告於其上簽名，復經被告爭執為其製作之文書（本院重訴字卷二第46頁），自無由證明系爭20樓、21樓房屋漏水與屋頂防水層破損有關；末原告提出之被告與訴外人世康企業有限公司之工程承攬契約書影本（本院重訴字卷二第285至329頁），其上雖記載之工程名稱為「屋頂平台滲水處理工程」、工程範圍為「天台廣場A區21樓頂棚屋頂、B區21樓鐵皮部分導水工程、C區20樓圓形造型區」等字，但未能據此確認滲水位置、系爭19樓、20樓、21樓房屋內滲漏水原因及其範圍。是綜合原告所提上開事證，均無從證明原告前揭主張為真。

㈤從而，依原告所提事證尚難認其主張之事實屬實，無從確認賠償責任之歸屬，迄至本院言詞辯論終結前均未能提出其他事證，既無其他證據以實其說，本院就此實難為有利於原告之認定。原告主張被告應負侵權行為損害賠償責任、共用部

分之修繕責任，均難謂有據。

四、從而，本件原告依公寓大廈管理條例第10條第2項、民法第184條第1項前段、第191條等規定，請求㈠被告應給付原告徐文珠800萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息；另請求㈡被告應給付原告徐秀鳳1,500萬元，及自起訴狀繕本送達翌日起至清償日止，按年息5%計算之利息，均無理由，皆應予駁回。又原告之訴既經駁回，其假執行之聲請已失依附，應併駁回。

五、本件事證已臻明確，兩造其餘主張及攻擊防禦方法，核與判決結果不生影響，爰不一一論述，附此敘明。

六、訴訟費用負擔之依據：民事訴訟法第78條。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

民事第七庭　　法　官　林翠珊

上列正本係照原本作成。

如對本判決上訴，須於判決送達後20日內向本院提出上訴狀。如委任律師提起上訴者，應一併繳納上訴審裁判費。

中　　華　　民　　國　　115　　年　　9　　月　　18　　日

書記官　林俊宏

附表：

原告徐文珠請求項目				
編號	損害賠償項目	金額（新臺幣）	小計	原告請求金額
1.	拆除清運工程	229萬	465萬2,250元	300萬元
2.	新設修繕工程	236萬2,250元		
3.	租金損失	至少1,060萬元	1,060萬元	500萬元
			共計	800萬元
原告徐秀鳳請求項目				
編號	損害賠償項目	金額（新臺幣）	小計	原告請求金額
1.	拆除清運工程（20樓）	220萬5,000元	754萬2,050元	500萬元
2.	新設修繕工程（20樓）	141萬8,500元		
3.	拆除清運工程（21樓）	227萬2,600元		
4.	新設修繕工程（21樓）	164萬5,950元		
5.	租金損失	至少1,540萬元	1,540萬元	1,000萬元
			共計	1,500萬元

（以下空白）